

Relatório de avaliação

Consultoria & Avaliação

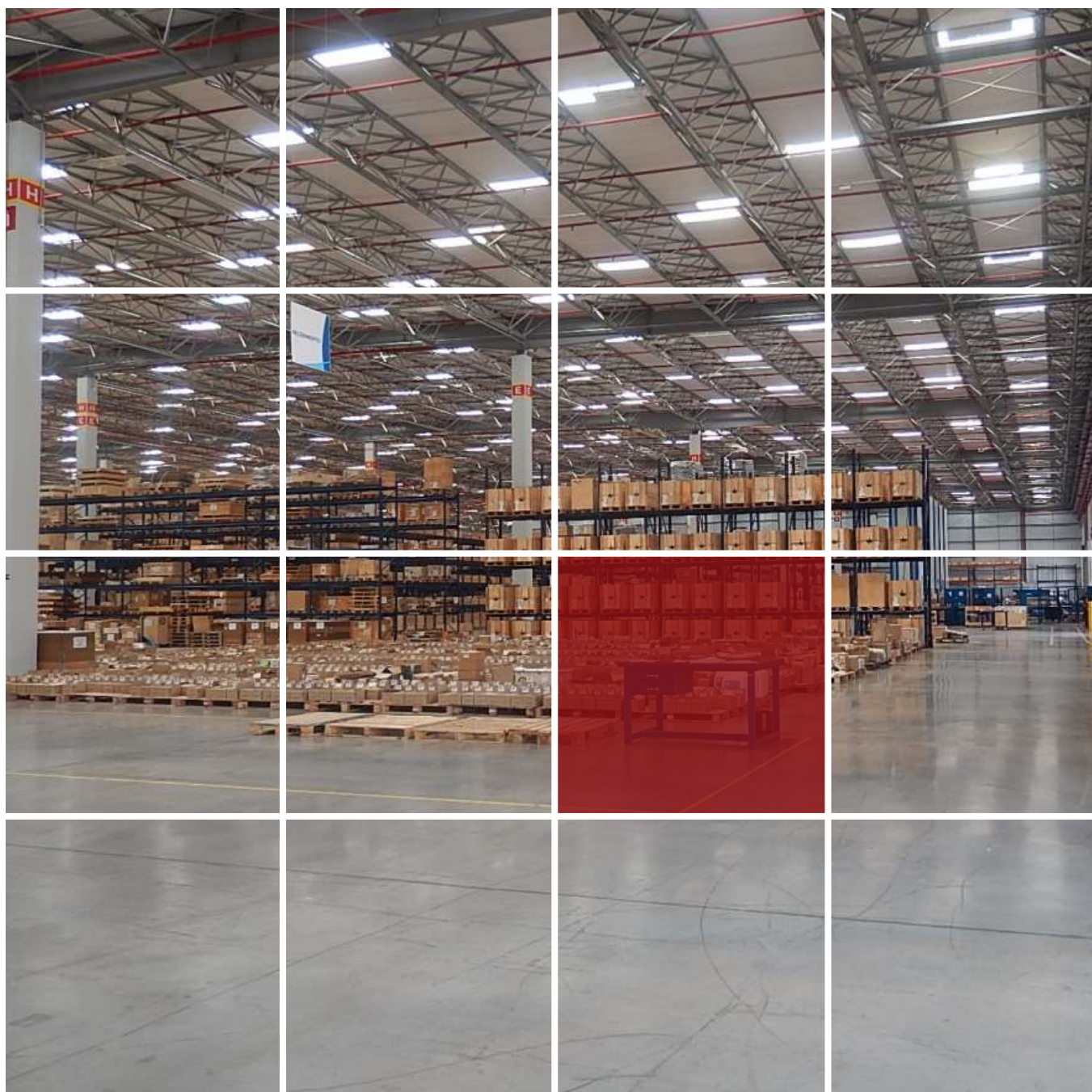


TETRA PAK

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701 - Monte Mor / SP

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Novembro de 2017



ÍNDICE

I	RESUMO EXECUTIVO.....	3
II	INTRODUÇÃO.....	5
II.1	CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	5
II.2	OBJETIVO.....	5
II.3	METODOLOGIA.....	5
II.3.1	Método comparativo direto de dados de mercado	6
II.3.2	Método evolutivo	6
II.3.3	Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)	7
II.4	LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES	7
III	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	11
IV	CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE.....	12
IV.1	TERRENO	12
IV.2	CONSTRUÇÕES.....	13
V	ASPECTOS LEGAIS	17
V.1	LEGISLAÇÃO	17
V.2	MATRÍCULA.....	18
V.3	IPU 2017.....	18
V.4	QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO.....	18
V.5	CONTRATO DE LOCAÇÃO	19
V.6	CONCLUSÕES	19
VI	PANORAMA DE MERCADO.....	20
VI.1	OFERTA	20
VI.2	DEMANDA.....	20
VI.3	DESEMPENHO E TENDÊNCIAS DE MERCADO	20
VII	AVALIAÇÃO.....	22
VII.1	INTRODUÇÃO	22
VII.2	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	22
VII.2.1	Valor de mercado para locação.....	22
VII.2.2	Valor de mercado para venda do terreno	24
2.2.1	Terreno Remanescente.....	25
2.2.2	Terreno Tetra Pak	26
VII.3	MÉTODO EVOLUTIVO	27
VII.4	MÉTODO DA RENDA - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	28
VII.4.1	Premissas	28
VII.4.2	Fluxo de caixa	30
VII.4.3	Análise de sensibilidade	31
VII.5	CONSOLIDAÇÃO DE VALORES	31
VIII	ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE.....	32
VIII.1	LOCALIZAÇÃO	32
VIII.2	A PROPRIEDADE	32
VIII.3	POSIÇÃO PERANTE O MERCADO.....	33
VIII.4	OPINIÃO DE VALOR.....	33
IX	ENCERRAMENTO.....	34

I RESUMO EXECUTIVO**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Centro de distribuição
Endereço:	Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701 - Monte Mor / SP
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

RESUMO DE ÁREAS

Área de terreno: (*)	Tetra Pak	116.730,85 m ²
	Landbank:	43.484,27 m ²
	Total:	160.215,12 m²
Área construída locável: (*)	Tetra Pak	24.696,38 m²

(*) Conforme contrato de locação e quadro de áreas fornecido.

OPINIÃO DE VALOR - Data base: Novembro de 2017

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO R\$ 314.000,00 / MÊS
(TREZENTOS E CATORZE MIL REAIS MENSAIS)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA R\$ 77.660.000,00
(SETENTA E SETE MILHÕES E SEISCENTOS E
SESSENTA MIL REAIS)

Sendo: TETRA PAK R\$ 73.230.000,00
(SETENTA E TRÊS MILHÕES E DUZENTOS E
TRINTA MIL REAIS)

VALOR TERRENO REMANESCENTE R\$ 4.430.000,00
(QUATRO MILHÕES E QUATROCENTOS E TRINTA
MIL REAIS)

Obs.: Estes valores estão baseados no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

II INTRODUÇÃO

II.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL apresenta à **Credit Suisse Hedging-Griffo** as conclusões referentes ao Centro de Distribuição ocupado pela Tetra Pak, localizado em Monte Mor, SP.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

II.2 OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é apurar o **valor de mercado para venda** do imóvel.

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

II.3 METODOLOGIA

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou os métodos de avaliação conhecidos como “Comparativo de Dados de Mercado”, “Evolutivo” e “de Capitalização da Renda” através do Fluxo de Caixa Descontado.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, padrão construtivo, tamanho e estado de conservação, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

II.3.2 Método evolutivo

Identifica o valor patrimonial de um bem a partir do somatório de seus componentes, ou seja, terreno e benfeitorias depreciadas além do fator de comercialização. Reproduzindo a expressão matemática que traduz esse critério, temos:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde, *VI* é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor das benfeitorias (incluindo equipamentos intrínsecos) depreciadas;

FC é o fator de comercialização.

Nesse caso, o valor foi obtido por meio da conjugação de métodos, presumindo-se o uso dos métodos “Comparativo” para o terreno e o método “Comparativo” ou “da Quantificação do Custo” para as benfeitorias sendo, nesse último caso, considerado o custo devidamente depreciado.

A simples soma dos valores básicos do terreno (VT) e das benfeitorias (VB) expressa o Valor de Reprodução (ou Reposição) da propriedade, oferecendo matéria aproveitável indiretamente para efeitos contábeis (reavaliação) ou de seguro (valor máximo de seguro).

II.3.3 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

II.4 LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

- 1 Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.
- 4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.
- 5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.

- 6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto, não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- 7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprir com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de outubro de 2008.
- 9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
- 11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.
- 12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.
- 13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- 14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de

comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.
- 16 Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
- 18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis objeto desta proposta a serem avaliados.

- 20 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

III CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

✓ Localização do imóvel:	Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701 - Monte Mor / SP
✓ Ocupação circunvizinha:	Ocupação mista, predominantemente industrial, com presença de usos residenciais e rural
✓ Infraestrutura:	Redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica
✓ Transporte público:	Linhas de ônibus municipais e intermunicipais com paradas a cerca de 650 metros da propriedade
✓ Acessos:	Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença (SP-101), Estrada Municipal Rio Acima e Rua Tobias Bueno de Oliveira



Localização



Rua Tobias Bueno de Oliveira
sentido Estrada Municipal Rio Acima



Rua Tobias Bueno de Oliveira
sentido Rodovia SP-101

IV CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

IV.1 TERRENO

✓ Área de terreno:	Tetra Pak	116.730,85 m ²
	Landbank:	43.484,27 m ²
	Total:	160.215,12 m²
✓ Topografia:	Plano com declive nos fundos	
✓ Formato / configuração:	Ambos irregulares	
✓ Testada:	650,00 m	

Obs.: De acordo com o contrato de locação foram desapropriados 5.060,98 m², portanto a área total do terreno passou de 165.276,10 m² para 160.215,12 m².



Terreno remanescente



Terreno Tetra Pak

IV.2 CONSTRUÇÕES

✓ Área construída:	Galpão:	23.693,52 m ²
	Escritório:	356,48 m ²
	Vestiários:	168,35 m ²
	Casa de baterias:	234,62 m ²
	Portaria / Apoio	96,90 m ²
	Caixa d'água:	24,88 m ²
	Casa de bombas:	41,00 m ²
	Subestação:	45,48 m ²
	Casa de máquinas elevatória	7,50 m ²
	Cabine de medição:	27,65 m ²
	Área construída total:	24.696,38 m²
✓ Tipo:	Centro de distribuição	
✓ Pavimentos:	Térreo	
✓ Estrutura:	"Tilt up" (placas de concreto produzidas in loco) no galpão e concreto armado nos blocos de apoio	
✓ Fechamentos laterais:	Blocos e placas de concreto	
✓ Acabamentos externos:	Pintura e textura sobre massa e telhas metálicas	
✓ Pé direito:	Galpão: 11,00 m; e Escritórios: entre 2,70 e 3,00 m	
✓ Padrão construtivo:	Alto	
✓ Ar condicionado:	Aparelhos individuais tipo "split"	
✓ Vagas de garagem:	357 vagas para automóveis; 5 vagas para automóveis P.N.E.; 8 carretas externas; 4 carretas externas (enrolamento); 22 motos; 10 visitantes; 16 bicicletas.	
✓ Idade aparente:	3 anos	
✓ Estado de conservação:	Entre novo e regular (b)	



- | | | |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------|
| (1) Galpão; | (4) Reservatórios; | (7) Portaria; |
| (2) Sala de baterias; | (5) Quiosque e casa de bombas; | (8) Docas; |
| (3) Escritórios; | (6) Subestação; | (9) Estacionamento. |

✓ Acabamentos internos:	Pisos:	Concreto nivelado com carga de piso de 6 ton./m ² no galpão; porcelanato no escritório; e cerâmico nas áreas molhadas
	Paredes:	Pintura acrílica sobre painéis "Tilt up" no galpão; pintura sobre massa com e sem textura nos escritórios e áreas de apoio; e azulejos nas áreas molhadas
	Forros:	Telhas metálicas com iluminação zenital no galpão; mineral nos escritórios; e gesso nas áreas molhadas
	Esquadrias:	Alumínio



Fachada



Portaria



Galpão - docas



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Fundos do galpão



Escritórios, vestiários e sala de baterias



Escritório



Circulação



Vestiário



Caixas d'água



Cobertura vinílica removível



Estacionamento externo



Estacionamento interno



Estacionamento de carretas



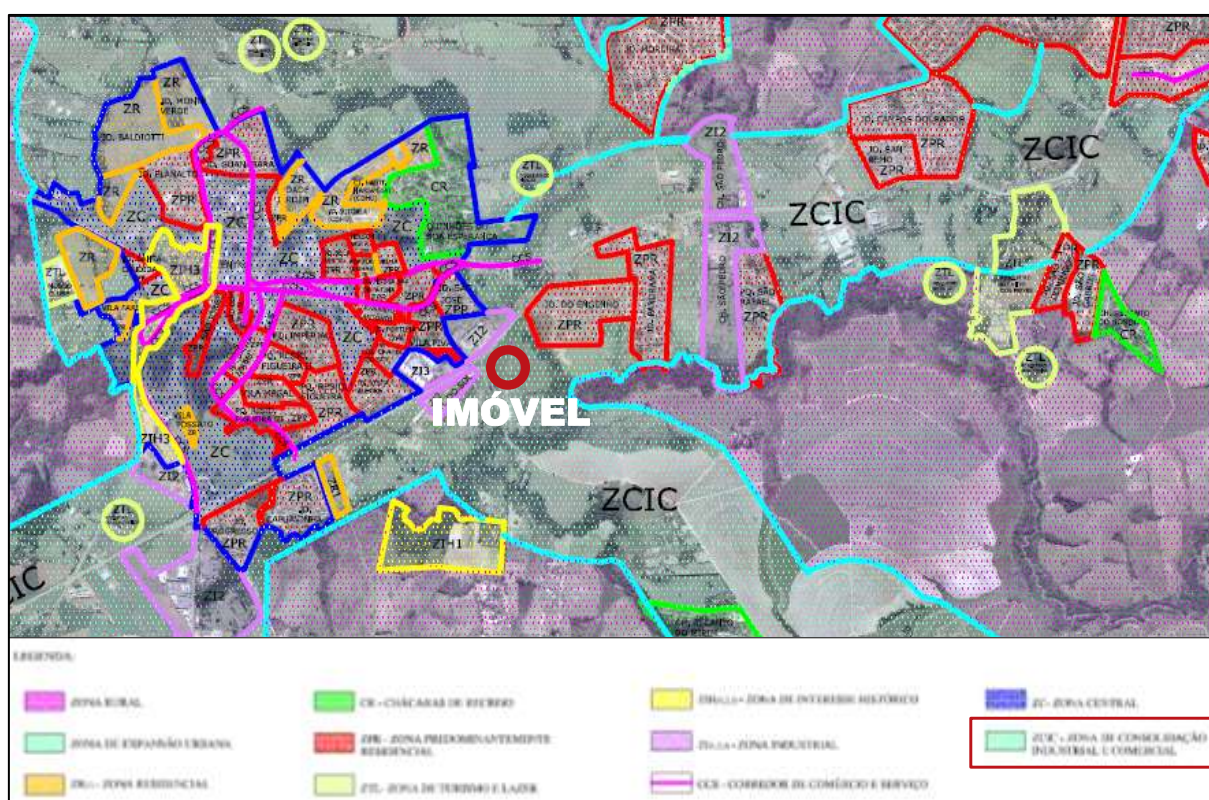
Acesso de veículos e balança rodoviária

V ASPECTOS LEGAIS

V.1 LEGISLAÇÃO

✓ Lei:	Lei Complementar nº 25, de 9 de junho de 2011
✓ Zona:	ZCIC - Zona de Consolidação Industrial e Comercial
✓ Usos permitidos:	Comercial e industrial
✓ Coeficiente de aproveitamento:	2,00 máximo (poderá ser acrescido em até 20%, por autorização do Poder Executivo, mediante outorga onerosa da Licença de Construção)
✓ Taxa de permeabilidade:	10%
✓ Taxa de ocupação:	0,70

Obs.: Para efeito de cálculo, consideramos que a propriedade encontra-se regularizada nos órgãos competentes com relação a áreas, uso e funcionamento.



V.2 MATRÍCULA

✓ Cartório:	Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
✓ Nº de registro:	Matrícula nº 8.933, datada de 26 de setembro de 2013
✓ Data da certidão:	20 de janeiro de 2014
✓ Proprietário:	Real Estate XIII Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
✓ Área de terreno:	165.276,10 m²

Obs.: De acordo com o contrato de locação foram desapropriados 5.060,98 m², portanto a área total do terreno passou de 165.276,10 m² para 160.215,12 m². Na certidão fornecida esta desapropriação não está averbada na matrícula.

V.3 IPTU 2017

✓ Inscrição Municipal:	20.34.89.0100.01.0000
✓ Proprietário:	RE Monte Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
✓ Área do terreno:	165.276,10 m²
✓ Área construída:	24.696,38 m²
✓ Valor venal:	Terreno: R\$ 54.911,17
	Construções: R\$ 14.028.531,70
	Total: R\$ 14.083.442,87
✓ Valor do imposto:	R\$ 126.914,52 por ano em 10 parcelas

V.4 QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO

Bloco	Módulo	Térreo	Áreas (m²) Marquise	Total
TERRENO				165.276,10
GALPÃO	Galpão	22.621,50	1.072,02	23.693,52
ANEXOS	Escritório	269,25	87,23	356,48
	Vestiários	168,35		168,35
	Casa de Baterias	234,62		234,62
	Portaria / Apoio Motoristas	96,90		96,90
UTILIDADES	Caixa d'água	24,88		24,88
	Casa de bombas / Apoio Motoristas	41,00		41,00
	Subestação	45,48		45,48
	Casa de Máquinas Elevatória	7,50		7,50
	Cabine de Medição	27,65		27,65
TOTAL		23.537,13	1.159,25	24.696,38

V.5 CONTRATO DE LOCAÇÃO

✓ Objeto:	Área determinada do terreno contemplando 117.256,00 m ² , localizado na Rua Tobias Buenos de Oliveira, na Cidade de Monte Mor, sendo que a LOCATÁRIA utilizará para desenvolvimento de suas atividades 66.292,66 m ²
✓ Locadora:	Real Estate XIII Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
✓ Locatário:	Tetra Pak Ltda.
✓ Data do contrato:	31 de julho de 2013
✓ Data de início:	2 de março de 2015
✓ Data de término:	30 de abril de 2022
✓ Prazo:	7 anos
✓ Área de terreno:	165.276,10 m ²
✓ Área construída:	24.696,38 m ²
✓ Valor inicial:	R\$ 483.061,19, ou seja, R\$ 19,56/ m ²
✓ Valor atual:	R\$ 656.443,17, ou seja, R\$ 26,58/ m ² (reajustado em jun/17 com base na variação do IPC-a)
✓ Valor programado:	R\$ 663.425,69, ou seja, R\$ 26,86/ m ² (a ser reajustado em jun/18 com base na variação do IPC-a)
✓ Índice de reajuste:	IPC-a/IBGE

Obs.: Constam neste contrato que é de conhecimento das partes que foram desapropriadas duas áreas do terreno total, sendo uma de 697,98 m² e outra de 4.363,00 m², totalizando 5.060,98 m².

V.6 CONCLUSÕES

Utilizaremos em nossa avaliação a área de terreno total de 160.215,12 m² (sendo: Tetra Pak com 116.730,85 m² e Landbank com 43.484,27 m²) constante no contrato de locação e a área construída locável de 24.696,38 m² de acordo com o quadro de áreas e contrato de locação, por acreditarmos se tratarem dos documentos que mais se aproximam do existente hoje.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

VI PANORAMA DE MERCADO

VI.1 OFERTA

✓ Venda:	Média Quantidade de elementos encontrados - 6 Faixa de áreas - 20.000,00 m ² a 178.000,00 m ² (de terreno) Faixa preços pedidos - R\$ 80,00 a R\$ 150,00 /m ² (de terreno)
✓ Locação:	Média Quantidade de elementos encontrados - 5 Faixa de áreas - 2.735,00 a 27.834,00 m ² (de área locável) Faixa de preços pedidos - R\$ 12,00 a R\$ 15,00 /m ² (de área locável)

VI.2 DEMANDA

✓ Venda:	Baixa
✓ Locação:	Baixa

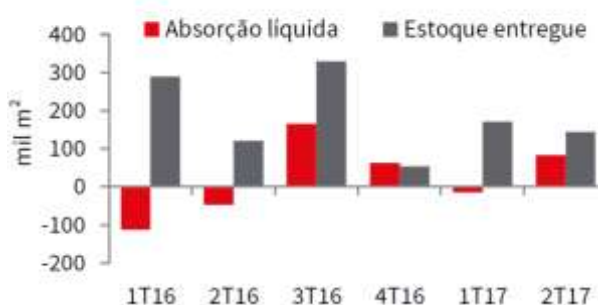
VI.3 DESEMPENHO E TENDÊNCIAS DE MERCADO

✓ Mercado atual:	Desaquecido
✓ Perspectivas futuras:	O mercado de terrenos para venda na região do entorno do imóvel encontra-se medianamente ofertado, onde encontramos 5 amostras disponíveis, sendo 3 delas às margens da Rodovia SP-101 em um raio de 7,0 km da propriedade, com valores variando de R\$ 80/ m² a R\$ 150/ m², sendo que essa diferença é explicada principalmente devido às suas localizações, topografia e aproveitamento. Esses comparativos já estavam disponíveis em 2016 e continuam com os mesmos preços pedidos. Quanto ao mercado de galpões para locação não encontramos nenhum imóvel classe A ou AA no município de Monte Mor. Notamos a presença de galpões com padrão construtivo inferior ao avaliado. Dessa forma ampliamos nossas buscas para os municípios vizinhos, onde se destacam os condomínios LOG CP, CELOG I e GR, todos localizados em Hortolândia e com unidades disponíveis para locação. Levantamos

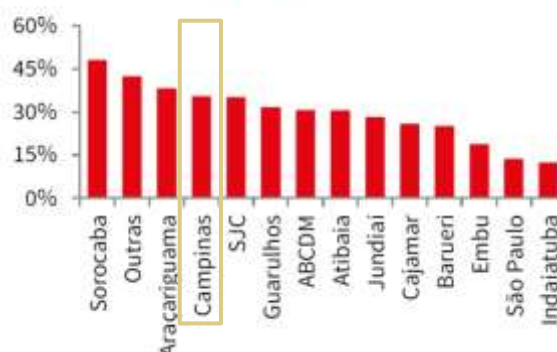
em nossa pesquisa 4 galpões para locação, todos disponíveis desde 2016, com preços pedidos variando de R\$ 12/ m² a R\$ 15/ m² de área locável, sendo que em dois deles apresentaram queda em seus preços de pedido na ordem de 20% e 6,7%, se comparado a 2016.

De acordo como o relatório elaborado pela equipe de Research - Market Intelligence da JLL, iniciou-se a partir do 2º trimestre de 2017 um aumento da demanda por galpões logísticos no estado de São Paulo, mas com o ritmo das novas entregas a taxa de vacância continuou estável.

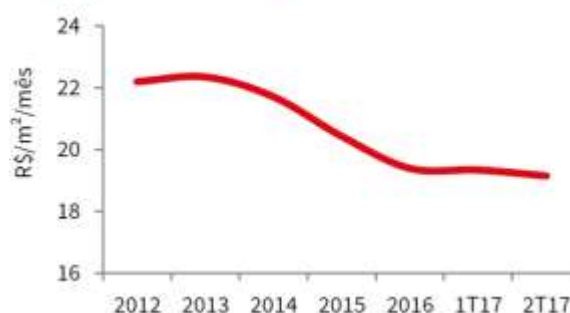
Oferta e demanda



Taxa de vacância (2T17)



Preço pedido de locação



As taxas de vacância estão em processo lento de redução, mas ainda em níveis altos, além de que devido às incertezas no âmbito macroeconômico e político, o ocupante e/ou o investidor tendem a adotar uma postura mais conservadora com novos investimentos, que reflete nas negociações em real estate, gerando uma diferença maior entre o valor pedido e o valor efetivamente negociado.

VII AVALIAÇÃO

VII.1 INTRODUÇÃO

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

1. Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de locação do imóvel;
2. Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de venda do terreno;
3. Evolutivo para aproximação do valor patrimonial; e
4. Capitalização da renda para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

VII.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

VII.2.1 Valor de mercado para locação

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável ao imóvel é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 4 elementos apresentados a seguir:

Nº	Condomínio	Endereço	Área locável (m²)	Preço pedido		Tipo	Fonte de Informação		
				Total	Unitário		Imobiliária	Nome	Telefone
1	LOG CP	Rua Pérola, 200	8.190,03	R\$ 278.460,00	R\$ 15,00	Oferta	Log	Kelly Reschioto	(11) 3512-4560
2	CELOG I	Rodovia dos Bandeirantes, km 103	20.600,00	R\$ 267.800,00	R\$ 13,00	Oferta	Sousa&Santos	José Roberto	(19) 3887-4000
3	Galpão isolado	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	2.735,00	R\$ 32.820,00	R\$ 12,00	Oferta	THS	Tiago	(11) 98172-8219
4	GR Hortolândia	Rua Pérola, 350	27.834,00	R\$ 389.676,00	R\$ 14,00	Oferta	Log	Kelly	(11) 3512-4560

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Condomínio	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Padrão	Idade / conserv			
1	LOG CP	0,90	0,90	1,11	1,01	0,91	R\$ 13,70	R\$ 13,70
2	CELOG I	0,90	0,90	1,11	1,01	0,91	R\$ 11,78	R\$ 11,78
3	Galpão isolado	0,90	1,00	1,18	1,01	1,07	R\$ 12,80	R\$ 12,80
4	GR Hortolândia	0,90	0,90	1,11	1,00	0,90	R\$ 12,60	R\$ 12,60

Média aritmética R\$ 12,72

Área locável (m²) 24.696,38

Média saneada R\$ 12,72

Limite inferior -30% R\$ 8,90

Limite superior 30% R\$ 16,54

Valor total R\$ 314.000,00

Valor mínimo R\$ 283.000,00

Valor máximo R\$ 345.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 11,78/ m² e R\$ 13,70/ m², com média saneada de R\$ 12,72/ m², que, aplicada à área locável de **24.696,38 m²**, conduz ao valor de locação arredondado de R\$ 314.000,00 mensais. A homogeneização resultou em uma queda de 12,23% em relação à última avaliação realizada em 2016, porém mantivemos o valor de mercado com base na avaliação anterior, que foi de **R\$ 352.000,00 mensais**, ou seja, **R\$ 14,27/ m²**, uma vez que a propriedade apresenta características singulares e das amostras utilizadas na avaliação, a única que apresentou queda significativa em seu preço pedido (20%), é a de pior padrão construtivo, interferindo negativamente no valor de locação considerado para a propriedade.

VII.2.2 Valor de mercado para venda do terreno

Uma forma de aferir o valor de venda aplicável ao terreno da propriedade é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 5 elementos apresentados a seguir:

Nº	Endereço	Área de terreno (m ²)	Preço pedido		Tipo	Fonte de Informação		
			Total	Unitário		Imobiliária	Nome	Telefone (19)
1	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	65.067,32	R\$ 5.205.386	R\$ 80,00	Oferta	Tocco	Tocco	99772-3836
2	Travessa da Rodovia SP101	22.000,00	R\$ 2.640.000	R\$ 120,00	Oferta	JJ	Juarez	3879-2487
3	Jardim São Bento, acesso pela Rua Paulo Sérgio	51.000,00	R\$ 7.500.000	R\$ 147,06	Oferta	Domus	Andre	(3201)-2095
4	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	20.000,00	R\$ 3.000.000	R\$ 150,00	Oferta	Vide Imóveis	Nilson	(3255)-4566
5	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	178.000,00	R\$ 14.248.000	R\$ 80,04	Oferta	Disk Galpões	Julio	(11) 5625-2525

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostra 1



Amostra 2



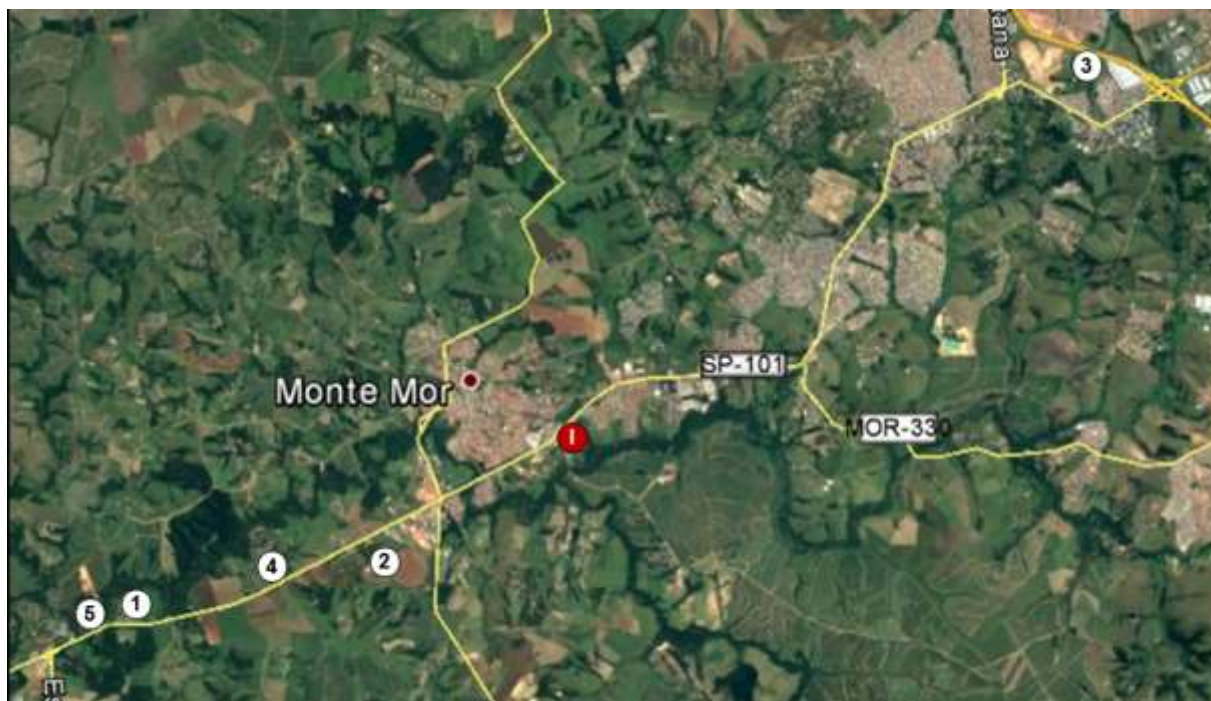
Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



2.2.1 Terreno Remanescente

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização					Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Topografia	Aproveitamento	Tamanho			
1	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	0,85	1,58	1,11	0,65	1,05	1,02	R\$ 81,55	R\$ 81,55
2	Travessa da Rodovia SP101	0,85	1,58	1,00	0,65	0,92	0,80	R\$ 96,14	R\$ 96,14
3	Jardim São Bento, acesso pela Rua Paulo Sérgio	0,85	0,95	1,11	0,65	1,02	0,59	R\$ 87,25	R\$ 87,25
4	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	0,85	1,58	1,00	0,65	0,91	0,79	R\$ 118,75	R\$ 118,75
5	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	0,85	1,58	1,05	0,93	1,19	1,56	R\$ 125,23	R\$ 125,23

Média aritmética		R\$ 101,78
Área de terreno (m²)		43.484,27
Média saneada		R\$ 101,78
Limite inferior	-30%	R\$ 71,25
Limite superior	30%	R\$ 132,32
Valor total		R\$ 4.430.000,00
Valor mínimo		R\$ 3.990.000,00
Valor máximo		R\$ 4.870.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 81,55/ m² e R\$ 125,23/ m², com média saneada de **R\$ 101,78/ m²**, que, aplicada à área de terreno de **43.484,27 m²**, conduz ao valor de venda arredondado de **R\$ 4.430.000,00**.

2.2.2 Terreno Tetra Pak

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização					Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Topografia	Aproveitamento	Tamanho			
1	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	0,85	1,50	1,11	0,57	0,93	0,75	R\$ 59,83	R\$ 59,83
2	Travessa da Rodovia SP101	0,85	1,50	1,00	0,57	0,81	0,59	R\$ 70,53	R\$ 70,53
3	Jardim São Bento, acesso pela Rua Paulo Sérgio	0,85	0,90	1,11	0,57	0,90	0,44	R\$ 64,01	R\$ 64,01
4	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	0,85	1,50	1,00	0,57	0,80	0,58	R\$ 87,12	R\$ 87,12
5	Rodovia SP-101 (sentido Capivari)	0,85	1,50	1,05	0,81	1,05	1,15	R\$ 91,88	R\$ 91,88

Média aritmética		R\$ 74,67
Área de terreno (m²)		116.730,85
Média saneada		R\$ 74,67
Limite inferior	-30%	R\$ 52,27
Limite superior	30%	R\$ 97,07
Valor total		R\$ 8.720.000,00
Valor mínimo		R\$ 7.850.000,00
Valor máximo		R\$ 9.590.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 59,83/ m² e R\$ 91,88/ m², com média saneada de **R\$ 74,67/m²**, que, aplicada à área de terreno de **116.730,85 m²**, conduz ao valor de venda arredondado de **R\$ 8.720.000,00**.

VII.3 MÉTODO EVOLUTIVO

Este método ilustra o valor patrimonial do imóvel que é resultado da soma do valor do terreno, que foi obtido através do método comparativo, com o valor das construções devidamente depreciadas em função da idade e estado de conservação.

I- CUSTO UNITÁRIO													
Custo unitario básico:				R\$ 1.542,18				p/m²					
Custos adicionais (sobre custo básico)				5%									
Valor				R\$ 77,11									
Subtotal custos adicionais				R\$ 1.619,29									
Despesas indiretas (sobre custo básico + adicionais)				25%									
Valor				R\$ 404,82									
Subtotal despesas indiretas				R\$ 2.024,11									
Taxa de administração (sobre custo total)				20%									
Valor				R\$ 404,82									
Subtotal despesas indiretas				R\$ 2.428,93									
CUSTO UNITÁRIO BÁSICO				R\$ 2.430,00				p/m²					

II - ÁREAS, CUSTOS E DEPRECIAÇÕES - Edificações													
Descrição	Quant	Unid	Peso	UE	IA	VU	VU R	% I/VU	EC	"k"	FD	Valor novo	Valor depreciado
Galpão	23.693,52	m²	1,00	2.430,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	57.575.253,60	56.197.279,72
Escritório	356,48	m²	0,80	1.944,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	692.997,12	676.411,32
Vestibários	168,35	m²	0,80	1.944,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	327.272,40	319.439,65
Casa de Baterias	234,62	m²	0,60	1.458,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	342.075,96	333.888,91
Portaria / Apoio Motoristas	96,90	m²	0,60	1.458,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	141.280,20	137.898,88
Caixa d'água	24,88	m²	0,40	972,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	24.183,36	23.604,57
Casa de bombas / Apoio Motoristas	41,00	m²	0,50	1.215,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	49.815,00	48.622,76
Subestação	45,48	m²	0,40	972,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	44.206,56	43.148,54
Casa de Máquinas Elevatória	7,50	m²	0,40	972,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	7.290,00	7.115,53
Cabine de Medição	27,65	m²	0,30	729,00	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	20.156,85	19.674,43
Área construída total							24.696,38 m²						
Custo de reposição novo (R\$)							R\$ 59.224.531,05						
Custo de reposição depreciado (R\$)							R\$ 57.807.084,29						
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (novas)				R\$ 59.220.000,00									
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (depreciadas)				R\$ 57.810.000,00									

III - ÁREAS, CUSTOS E DEPRECIAÇÕES - Outras benfeitorias													
Descrição	Quant	Unid	Peso	UE	IA	VU	VU R	% I/VU	EC	"k"	FD	Valor novo	Valor depreciado
Prep. terreno/Urbanização	66.292,66	m²	1,00	13,16				0%		100,00%	1,00	872.534,35	872.534,35
Delimitações	1.500,00	m	1,00	111,88	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	167.813,65	163.797,29
Pavimentação	10.000,00	m²	1,00	92,13	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	921.329,82	899.279,23
Caixa d'água elevada	1,00	ponto	1,00	105.301,24	3	75	72	4%	B	2,39%	0,98	105.301,24	102.781,02
Custo de reposição novo (R\$)				R\$ 2.066.979,05									
Custo de reposição depreciado (R\$)				R\$ 2.038.391,88									
VALOR DAS OUTRAS BENFEITORIAS				R\$ 2.040.000,00									
UE = unitário equivalente (R\$)		VU = vida útil econômica (anos)			EC = estado de conservação			FD = fator de depreciação					
IA = idade aparente (anos)		VUR = vida útil remanescente (anos)			K = fator tabela Ross-Heidecke								
VALOR DO CAPITAL - BENFEITORIAS				R\$ 59.850.000,00									

IV - TERRENO TETRA PAK	
Área terreno utilizável Tetra Pak (m²)	116.730,85
Valor unitário (comparativo direto)	R\$ 74,67
Total	R\$ 8.716.602,70
VALOR DO TERRENO (TETRA PAK)	R\$ 8.720.000,00
V - VALOR PATRIMONIAL (TETRA PAK)	
Valor do terreno	R\$ 8.720.000,00
Valor da edificação	R\$ 57.810.000,00
Valor das outras benfeitorias	R\$ 2.040.000,00
VALOR PATRIMONIAL (TETRA PAK)	R\$ 68.570.000,00
VI - TERRENO REMANESCENTE	
Área Terreno Remanescente (m²)	43.484,27
Valor unitário (comparativo direto)	R\$ 101,78
VALOR DO TERRENO REMANESCENTE	R\$ 4.430.000,00
VII - VALOR TOTAL	
Valor Patrimonial (Tetra Pak)	R\$ 68.570.000,00
Valor do Terreno Remanescente	R\$ 4.430.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 73.000.000,00

O valor das edificações foi apurado através da análise conjunta das informações obtidas através de empresas de construção e índices unitários da construção civil.

A análise resultou no valor patrimonial total de **R\$ 73.000.000,00**, após serem aplicadas as devidas considerações de depreciação como, estado de conservação e obsolescência funcional.

VII.4 MÉTODO DA RENDA - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

No método da renda determinamos o valor de venda para investidores, tendo como premissas os valores do contrato de locação em vigor e de locação aferido anteriormente pelo método comparativo, aplicados a taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

VII.4.1 Premissas

DCF - PREMISSAS - TETRA PAK - NOVEMBRO/2017

Imóvel:	Tetra Pak	
Região:	Monte Mor/SP	
Tipo:	Logístico	
Data-base	novembro-17	
Prazo de análise	10	anos
Análise de sensibilidade	10	
	120	meses
Área construída total (m²)	24.696,38	Base: Quadro de áreas
Área locável total (m²)	24.696,38	Base: Contrato de locação
Área de terreno total (m²)	116.730,85	Base: Contrato de locação

Investimentos				
Fundo de reposição de ativo		Valor total	Valor p/m² útil	
		5,0%	do custo de condomínio (*)	
Previsão (R\$/m² útil)		(R\$ 0,13)	por m² útil	
Mês inicial		fevereiro-20	5 anos após a entrega da obra	
(*) Baseado nos condomínios da região				
Entrega da obra		fevereiro-15		
Receitas				
Contrato em vigor	Valor total	Valor p/m² útil	Início	Término
Aluguel contrato (31/jul/13)	R\$ 483.061,19	R\$ 19,56		
Aluguel atual (conforme 1º aditivo)	R\$ 562.276,19	R\$ 22,77	02-mai-15	31-mai-16
Locação pós-reajuste (jun/17)	R\$ 656.443,17	R\$ 26,58	30-jun-17	31-mai-18
Locação pós-reajuste (jun/18)	R\$ 663.425,69	R\$ 26,86	30-jun-18	01-abr-22
Prazo da locação	7	anos		
Carência	0	mês (es)		
Velocidade de absorção		6	meses	
Novos contratos de locação				
Valor de locação (mercado)	R\$ 352.000,00	R\$ 14,27	Base: Comparativo direto de dados de mercado de 2016	
Aluguel composto (*)	R\$ 508.000,00	R\$ 20,57		
(*) Composição de 50% do valor de contrato reajustado e 50% de mercado				
Prazo de contrato	5	anos		
Revisional	3	anos		
Carência	1	mês		
Prazo de absorção (*)	6	meses		
(*) Ponderado pela probabilidade de 75% de chance do atual locatário permanecer no edifício após o término do atual contrato de locação e 50% no segundo término (novo contrato de locação). Essa probabilidade também pondera as despesas de IPTU e condomínio durante o período de vacância e o valor da comissão de locação.				
Inadimplência		0,0%	sobre receitas de locação	
Despesas				
IPTU	Valor total	Valor p/m² útil		
Imposto a pagar	(R\$ 126.914,52)	(R\$ 0,51)	Base: IPTU 2017 fornecido	
Parcelas	10			
Taxas				
Perpetuidade (*)				
Terminal cap rate	8,5%	ao ano		
Comissão de venda	2,0%			
(*) Calculada com base no valor de locação composto.				
Taxa de desconto		9,5%	ao ano	

VII.4.2 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Receitas											
Contrato atual	656.443	7.926.196	7.961.108	7.961.108	7.961.108	3.317.128	0	0	0	0	0
Novos contratos	0	0	0	0	0	2.540.000	6.096.000	6.096.000	6.096.000	6.096.000	4.064.000
Carência	0	0	0	0	0	-127.000	0	0	0	0	-254.000
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	656.443	7.926.196	7.961.108	7.961.108	7.961.108	5.730.128	6.096.000	6.096.000	6.096.000	6.096.000	3.810.000
Despesas											
IPTU	0	0	0	0	0	-25.383	0	0	0	0	-38.074
Comissão de locação	0	0	0	0	0	-127.000	0	0	0	0	-254.000
Total	0	0	0	0	0	-152.383	0	0	0	0	-292.074
Receita líquida	656.443	7.926.196	7.961.108	7.961.108	7.961.108	5.577.746	6.096.000	6.096.000	6.096.000	6.096.000	3.517.926
Investimentos											
Fundo de reposição de ativos	0	0	0	-33.958	-37.045	-37.045	-37.045	-37.045	-37.045	-37.045	-33.958
Total	0	0	0	-33.958	-37.045	-37.045	-37.045	-37.045	-37.045	-37.045	-33.958
Fluxo de caixa	656.443	7.926.196	7.961.108	7.927.151	7.924.064	5.540.701	6.058.955	6.058.955	6.058.955	6.058.955	3.483.968
Perpetuidade											
Perpetuidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71.717.647
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.434.353
Perpetuidade líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70.283.294

Com base nas premissas acima e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 9,5% ao ano e cap rate final de 8,5% ao ano, obtivemos como resultado o valor residual arredondado de **R\$ 73.230.000,00** para o imóvel, ou seja, **R\$ 2.965,21/ m² construído locável**.

VII.4.3 Análise de sensibilidade

Realizamos uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o *exit* cap rate, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, gerando os seguintes valores unitários de venda para o empreendimento:

Cap rate	Taxa de desconto do fluxo (Anual)				
	7,5%	8,5%	9,5%	10,5%	11,5%
6,5%	R\$ 92.820.000,00	R\$ 87.150.000,00	R\$ 81.950.000,00	R\$ 77.200.000,00	R\$ 72.840.000,00
7,5%	R\$ 86.880.000,00	R\$ 81.730.000,00	R\$ 77.010.000,00	R\$ 72.680.000,00	R\$ 68.710.000,00
8,5%	R\$ 82.330.000,00	R\$ 77.580.000,00	R\$ 73.230.000,00	R\$ 69.230.000,00	R\$ 65.560.000,00
9,5%	R\$ 78.740.000,00	R\$ 74.310.000,00	R\$ 70.240.000,00	R\$ 66.500.000,00	R\$ 63.070.000,00
10,5%	R\$ 75.830.000,00	R\$ 71.660.000,00	R\$ 67.820.000,00	R\$ 64.300.000,00	R\$ 61.050.000,00

Valor de venda Tetra Pak R\$ 73.230.000,00

Valor terreno remanescente R\$ 4.430.000,00

VALOR TOTAL R\$ 77.660.000,00

VII.5 CONSOLIDAÇÃO DE VALORES

De acordo com as análises apresentadas, os valores arredondados aplicáveis ao imóvel são os seguintes:

Contrato atual	R\$ 656.443,17	R\$ 26,58/ m² de área construída
Valor de mercado para locação (Método comparativo de dados de mercado)	R\$ 314.000,00	R\$ 12,72/ m² de área construída
Valor para venda do terreno remanescente (Método comparativo de dados de mercado)	R\$ 4.430.000,00	R\$ 101,78/ m² de área de terreno
Valor para venda do terreno Tetra Pak (Método comparativo de dados de mercado)	R\$ 8.720.000,00	R\$ 74,67/ m² de área de terreno
Valor patrimonial - Tetra Pak (Método evolutivo)	R\$ 68.570.000,00 R\$ 73.000.000,00	R\$ 2.776,52/ m² de área construída (com terreno remanescente)
Valor de venda para investimento (Método de capitalização da renda)	R\$ 73.230.000,00 R\$ 77.660.000,00	R\$ 2.965,21/ m² de área construída (com terreno remanescente)
Cap rate de saída	8,50%	
Taxa de desconto	9,50%	

VIII ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE

VIII.1 LOCALIZAÇÃO

A propriedade está localizada às margens da Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença (SP-101), na zona de expansão urbana do município de Monte Mor, Região Metropolitana de Campinas. O acesso ao imóvel é realizado através da Rodovia (SP-101), com recente duplicação a via apresenta um viaduto para retorno na frente da propriedade, o que facilita a logística do local.

Por estar localizada numa região periférica do município, fazendo limite com a zona rural, a região ainda é carente de alguns melhoramentos básicos de infraestrutura.

O imóvel está localizado a aproximadamente 3 km do Centro de Monte Mor, 14 km da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), 18 km da Rodovia Anhanguera, 29 km de Campinas, 35 km do Aeroporto Internacional de Viracopos e 120 km de São Paulo.

VIII.2 A PROPRIEDADE

O imóvel é formado por um terreno de 165.276,10 m², onde parte da área foi desapropriada totalizando assim 160.215,12 m². Composto por um galpão principal, prédios de apoio funcional e técnico, que somam 24.696,38 m² de área construída, apresentam boas especificações técnicas e alto padrão construtivo. O terreno possui área de proteção permanente às margens do Córrego do Aterrado e ainda uma área remanescente que margeia à Rodovia SP-101, a qual também está aterrada, porém sem construções.

O galpão principal com layout livre e pé-direito de 11 metros apresenta docas para caminhões, apenas na porção posterior, e paredes laterais em painéis de concreto (sistema "Tilt up"), tornando mais difícil uma possível adaptação deste em módulos menores (condomínio). Portanto, a propriedade tende a permanecer com único ocupante.

O terreno, dividido em platôs, possui grandes áreas livres de manobra, estacionamentos de caminhões e veículos, sendo 357 vagas para automóveis, 5 vagas para automóveis P.N.E., 8 carretas externas, 4 carretas externas (enrolamento), 22 motos, 10 visitantes e 16 bicicletas.

VIII.3 POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Devido às especificações do galpão e vocação para único ocupante, além da localização descentralizada em relação aos demais imóveis logísticos da região, acreditamos que caso seja disponível no mercado sua ocupação deverá ser a médio/ longo prazo após o final do contrato de *built-to-suit*.

O valor de locação contratado pelo locatário está acima do valor praticado no mercado por tratar-se de um contrato atípico, com especificações técnicas indispensáveis à Tetra Pak.

VIII.4 OPINIÃO DE VALOR

Entendemos que os valores de mercado aplicáveis à propriedade, em novembro de 2017, sejam:

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO
R\$ 314.000,00 / MÊS
(TREZENTOS E CATORZE MIL REAIS MENSAIS)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA
R\$ 77.660.000,00
(SETENTA E SETE MILHÕES E SEISCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Obs.: Estes valores estão baseados no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

IX ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Foram impressas 2 (duas) cópias de igual teor e volume deste relatório, sendo 1 (uma) cópia fornecida ao cliente e 1 (uma) cópia ficando em poder da JLL para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Arqº Magno Stipkovic
CAU nº A 25694-3
RICS nº 6384834
JLL

Participantes do projeto:

Daniela Marques Muniz

Tiago Ferreira

São Paulo, novembro de 2017.